

Implementasi Perhitungan *Pricing* Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah

Implementation of Murabahah Financing Pricing Calculation in Islamic Banks

Mohammad Muzwir R. Luntajo

ABSTRACT

This study aims to determine the practice of pricing murabahah financing in Islamic banking and to offer an appropriate solution to a case study of pricing murabahah financing without benchmarks on the calculation of conventional bank interest rates. Qualitative research with grounded theory method. Based on the analysis of Existing Murabahah Pricing at Islamic Commercial Banks and the Murabahah Pricing Model solution offered from this study, there are practical implications for the government, providing a new alternative in calculating Murabahah pricing. For Islamic banking practitioners, contributing to a new alternative to the Murabahah pricing calculation model so that it is no longer a benchmark for conventional interest rate calculations. As for the public, being able to provide knowledge and understanding of the concept of calculating pricing for Murabahah financing is expected to increase public confidence in utilizing Islamic banking as a truly sharia financial management institution.

Keywords: *murabahah, shariah compliant, Islamic banking*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik *pricing* pembiayaan murabahah di perbankan syariah dan memberikan tawaran solusi yang tepat terhadap studi kasus *pricing* pembiayaan murabahah tanpa *benchmark* pada perhitungan suku bunga bank konvensional. Riset kualitatif dengan metode *grounded theory*. Berdasarkan analisis *Existing Pricing* Murabahah Pada Bank Umum Syariah dan solusi Model *Pricing* Murabahah yang ditawarkan dari penelitian ini, terdapat implikasi praktis bagi pemerintah, memberikan alternatif baru dalam perhitungan *pricing* murabahah. Bagi praktisi perbankan syariah, memberikan kontribusi alternatif baru model perhitungan *pricing* murabahah sehingga tidak lagi *benchmark* pada perhitungan suku bunga konvensional. Sedangkan bagi masyarakat, dapat memberikan pengetahuan serta pemahaman tentang konsep perhitungan *pricing* pembiayaan murabahah, ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam memanfaatkan perbankan syariah sebagai lembaga pengelola keuangan yang benar-benar syariah.

Kata Kunci: *murabahah, shariah compliant, bank syariah*



JIHBIZ
Jurnal Ekonomi,
Keuangan dan
Perbankan Syariah
P-ISSN 1238-1235

Vol. 5 No. 1 2021
Page 1-26

Published by:

Program Studi Ekonomi Syariah dan
Program Studi Perbankan Syariah
Universitas Islam Raden Rahmat,
Malang, Indonesia

Website:

<http://ejournal.uniramalang.ac.id/index.php/jihbiz/>

Article's DOI:

<https://doi.org/10.33379/jihbiz.v5i1.864>



Author(s):

Mohammad Muzwir R. Luntajo

*Institut Agama Islam Negeri Manado,
Indonesia*

Email: muzwir.luntajo@iain-manado.ac.id

Correspondence:

muzwir.luntajo@iain-manado.ac.id

Article Type:

Research Paper

1. Pendahuluan

PT Bank Muamalat Indonesia yang berdiri pada tahun 1991 dan resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 menjadi legasi awal berkembangnya sistem keuangan syariah di Indonesia. Dilanjutkan dengan dikeluarkannya UU No. 10 tahun 1998 yang secara tegas menyebutkan bahwa di Indonesia terdapat *dual banking system* yaitu sistem perbankan konvensional dan sistem perbankan syariah menjadi stimulan yang sangat kuat bagi masyarakat perbankan untuk ikut mendirikan bank-bank berbasis syariah, antara lain berdirinya Bank IFI, Bank Syariah Mandiri, Bank Niaga, Bank BTN, Bank Mega, Bank BRI, Bank Bukopin, dan lain-lain (ojk.go.id). Masih menurut ojk.go.id, perkembangan perbankan syariah tidak berhenti sampai di situ, dalam kurun waktu 25 tahun terakhir menurut data statistik OJK (otoritas jasa keuangan) sampai dengan bulan Oktober 2017 sudah terdapat 13 Bank Umum Syariah (BUS), 21 Unit Usaha Syariah (UUS), dan 167 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang tersebar di seluruh Indonesia.

Mencermati pesatnya perkembangan perbankan syariah di Indonesia tentunya tidak bisa terlepas dari produk-produk pembiayaan yang ditawarkan dan dimanfaatkan oleh masyarakat, antara lain: *Mudharabah, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisha, Murabahah, Ijarah, IMBT, Salam, Istisna'* dan lain sebagainya. Berdasarkan banyaknya produk yang ditawarkan tersebut tidak seluruhnya mengalami perkembangan yang sama, hanya pembiayaan murabahah yang mendominasi di perbankan syariah saat ini. Berikut adalah tabel yang menunjukkan tren pembiayaan murabahah di Indonesia selama 15 tahun terakhir.

Tabel 1 Porsi Pembiayaan Murabahah di Indonesia - BUS/UUS (Rp 1 milyar)

No.	Periode	Total	Murabahah	
			Rp	%
1	September 2002	3.179	2.230	70,15
2	Desember 2010	68.181	37.508	55,01
3	Desember 2016	248.007	139.536	56,26
4	Oktober 2017	274.205	148.140	54,03

Sumber: Statistik Perbankan Syariah BI & OJK

Meskipun dalam tabel terlihat bahwa dari tahun 2002 sampai dengan 2017 pembiayaan murabahah menurun, namun penurunan itu hanya sampai angka masih di atas 50%. Ini berarti bahwa pembiayaan murabahah pada BUS dan UUS masih tergolong mendominasi.

Tabel 2 Porsi Pembiayaan Murabahah di Indonesia - BPRS (Rp 1 milyar)

No.	Periode	Total	Murabahah	
			Rp	%
1	Desember 2005	417	338	81,1
2	Desember 2010	2.060	1.622	78,7
3	Desember 2016	6.663	5.054	78,85
4	Oktober 2017	7.623	5.760	75,56

Sumber: Statistik Perbankan Syariah BI & OJK

Berbeda dari statistik yang ditunjukkan oleh BUS/UUS, pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) selama periode 2005 sampai dengan 2017 terjadi penurunan persentase pembiayaan, namun bila dibandingkan dengan BUS/UUS porsi pembiayaan murabahah pada BPRS cenderung lebih tinggi dan lebih stabil.

Pembiayaan Murabahah yang mendominasi di perbankan syariah yang terus menerus selama kurun waktu lebih dari 10 tahun bukan merupakan sebuah permasalahan yang besar, namun kemudian tren pembiayaan yang menjadi produk unggulan perbankan ini menjadi kajian yang menarik untuk dikritisi secara lebih mendalam salah satunya pada aspek fundamental yang menyangkut *'shariah compliant'* (kepatuhan terhadap hukum syariat Islam).

Syariat Islam merupakan dasar operasional dari transaksi keuangan syariah di seluruh dunia, apabila transaksi keuangan syariah tidak berdasar kepada syariat Islam, maka tidak ada perbedaan antara lembaga keuangan syariah (LKS) dengan lembaga keuangan konvensional (LKK). Nama dapat diartikan berbeda namun secara praktik sudah tidak terdapat perbedaan, yaitu operasional LKK dalam LKS (Widodo, 2017).

Banyak penelitian terdahulu mengenai kritik terhadap *'shariah compliant'* aplikasi murabahah di perbankan syariah ataupun penelitian yang berhubungan dengan tema penelitian ini, di antaranya ialah penelitian yang dilakukan oleh Rahmawaty (2007) dengan judul *Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia* yang menghasilkan kesimpulan bahwa perlu adanya perbaikan dalam aplikasi murabahah di perbankan Syariah salah satunya dengan menawarkan konsep *pricing* yang mencerminkan nilai syariah.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Rida Ahroum, Othmane Touri, Boujemâa Achchab dengan judul *Murabaha and Musyarakah Moutanaquissah Pricing: An interest-free approach*. Hasil dari penelitian ini menerangkan bahwa aplikasi murabahah yang merupakan pembiayaan yang mendominasi perbankan di dunia masih sangat tergantung pada suku bunga (Rida dan Boujemâa, 2017). Penelitian Vaisal Amir dkk (2015) dengan judul *A Criticism of Anuitties in Murabaha Transaction: Aallowing Riba Through Fatwa? (A Case Study of Sharia Bankig in Indonesia)*. Hasil dari penelitian ini dapat dipahami bahwa penggunaan anuitas pada dasarnya masih mengandung unsur riba di mana anuitas menggunakan nilai waktu uang yang tidak sesuai dengan hukum syariah.

Adapun penelitian yang bertemakan murabahah misalnya penelitian Ahmed (2015) yang berjudul *Islamic Banking and Shari'ah Compliance: A Product Development Perspective*. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa beberapa kontrak pembiayaan pada perbankan Syariah termasuk murabahah disusun dengan sah namun menghasilkan hasil yang serupa dengan transaksi yang dilarang oleh Hukum Islam. Diperlukan pengawasan langsung dari departemen syariah dan SSB sebelum produk diluncurkan di pasaran.

Adapun perbedaan dan persamaan penelitian ini dengan beberapa penelitian sebelumnya adalah sama-sama membahas *'sharia compliant'* yang terkait aplikasi *pricing* murabahah pada perbankan syariah, sementara perbedaannya ialah penelitian sebelumnya belum menawarkan solusi perhitungan *pricing* murabahah tanpa *benchmark* pada cara perhitungan suku bunga konvensional sedangkan penelitian ini akan menghasilkan sebuah tawaran solusi perhitungan *pricing* tanpa *benchmark* pada perhitungan cara konvensional.

Berdasarkan fenomena dan penelitian terdahulu, maka studi ini bertujuan untuk menghasilkan sebuah tawaran solusi dari studi kasus implementasi perhitungan *pricing* pembiayaan murabahah pada bank syariah yang tidak lagi menggunakan cara konvensional yang berbasis bunga atau *benchmark* pada suku bunga.

2. Kajian Pustaka

2.1 Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Karim, 2014). Menurut Zuhaily, murabahah adalah jual beli pada harga awal (pokok) dengan tambahan keuntungan. Artinya penjual memberitahukan kepada pembeli harga perolehan dan keuntungan yang didapatkan oleh penjual, baik secara *lumpsum* ataupun secara terperinci (Hakim, 2011). Sedangkan menurut Ayub, murabahah berasal dari kata "*Ribh*" yang artinya tambahan atau keuntungan. Dalam murabahah, penjual harus mengungkapkan kos (komoditasnya) dan akad/kontrak (murabahah) terjadi (*cost*) dengan tambahan keuntungan yang disepakati para pihak-penjual dan pembeli (Widodo, 2017).

Dari beberapa pengertian tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa murabahah merupakan kesepakatan akad jual beli antara dua belah pihak di mana penjual menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang didapatkan baik berupa jumlah nominal yang diinginkan oleh penjual ataupun dalam bentuk persentase keuntungan. Namun, bila penjual tidak memberitahukan harga perolehan kepada pembeli meskipun pihak penjual sudah menyertakan sejumlah keuntungan pada harga penjualan, maka transaksi ini tidak bisa disebut murabahah, karena penjualan tidak didasarkan pada konsep "*cost-plus*" atau harga perolehan ditambah dengan keuntungan. Maka dalam kasus tersebut dinamakan jual-beli "*Musawamah*" (Usmani, 2000).

Dalam perkembangannya, perbankan syariah dalam mengaplikasikan murabahah saat ini sebagaimana yang dijelaskan oleh DSN-MUI dalam fatwanya ialah: "Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungan". murabahah klasik disebut dengan "*murabahah*" saja, namun murabahah menurut DSN-MUI tersebut merupakan *Murabahah lil Aamir bi Asy-Syira* atau Murabahah Kepada Pemesan Pembelian (MKPP) atau MPO-*Murabahah to the purchase orderer* (AAOIFI: 2015, p. 221) dalam Widodo (2017). Dan menurut pendapat Zuhayli transaksi ini sah sebagaimana pendapat Imam Syafi'i dan Imam Malik yang memperbolehkan praktik transaksi jual beli murabahah dengan pesanan.

2.2 Penetapan Harga (*Pricing*) Murabahah

Murabahah adalah penjualan komoditas oleh institusi kepada pelanggannya (pembeliannya *orderer*) sesuai harga beli/biaya dengan keuntungan yang ditentukan dan disepakati *mark-up* (sesuai janji/*Wa'ad*). Dari pengertian berdasarkan standar syariah AAOIFI Tahun 2015 (*The Accounting and Auditing Organization For Islamic Finance Institutions*) tersebut dapat dipahami bahwa *pricing* murabahah adalah:

$$\text{Harga jual} = \text{Harga beli asal} + \text{Keuntungan tetap}$$

Atau

$$\text{Harga jual} = \text{Harga perolehan (Kos + Biaya pengadaan)} + \text{Keuntungan tetap}$$

Widodo (2017) mengungkapkan bahwa harga perolehan adalah harga beli asal ditambah dengan biaya-biaya pengadaan komoditas (transpor, bongkar-muat, asuransi) bila ada. Sedangkan

besarnya margin keuntungan dalam rumus di atas jumlahnya tetap (*fixed*). Muhammad (2005) berpendapat bahwa terdapat beberapa metode dalam penentuan *profit margin* yang diterapkan pada bisnis/bank konvensional yaitu:

1. *Mark-up Pricing*

Mark-up pricing adalah penentuan tingkat harga dengan me-*markup* produksi komoditas yang bersangkutan.

2. *Target Return Pricing*

Target-Return Pricing adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang diinvestasikan atau dikenal dengan *Return on Investment* (ROI).

3. *Perceived-Value Pricing*

Perceived-Value Pricing adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing di mana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

4. *Value Pricing*

Value Pricing adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi.

Penetapan harga (*pricing*) murabahah pada lembaga perbankan syariah menggunakan salah satu di antara empat model di atas. Meskipun demikian, penentuan harga jual produk pada perbankan syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah. Oleh karena itu, metode *pricing* murabahah berdasarkan *mark-up pricing* maupun *return pricing* dapat dilakukan dengan menggunakan modifikasi.

2.2.1 Penerapan *Mark-up Pricing* untuk Pembiayaan Syariah

Penerapan metode ini hanya tepat bila digunakan untuk pembiayaan yang bersumber dananya berasal dari *Restricted Investment Account* (RIA) atau *Mudharabah Muqayyadah* di mana pemilik dana menuntut adanya kepastian hasil dari modal yang diinvestasikan. Metode ini memperhatikan:

1. *Historical Avarage Cost* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet*.
2. *Marginal Cost of fund* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *off balance sheet*.
3. *Pooled Marginal Cost of Fund* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet*.
4. *Weighted Avarage Projected Cost* jika dana *mudharabah muqayyadah* dilakukan dengan *on balance sheet*.

2.2.2 Penerapan Target *Return Pricing* untuk Pembiayaan Syariah

Bank syariah beroperasi dengan tidak menggunakan bunga, maka mekanisme dalam operasional dalam memperoleh pendapatan dapat dihasilkan berdasarkan klasifikasi akad, yaitu akad yang menghasilkan keuntungan pasti (*natural certainty contract*) dan akad yang tidak menghasilkan keuntungan pasti (*natural uncertainty contract*).

Jika pembiayaan dengan akad *natural certainty contract*, maka metode yang dilakukan adalah *required profit rate (rpr)*, dengan rumus:

$$rpr = n.v$$

Di mana:

- n = tingkat keuntungan dalam transaksi tunai;
- v = jumlah transaksi dalam satu periode.

Jika pembiayaan dilakukan dengan akad *natural uncertainty contract*, maka metode yang digunakan ialah *expected profit rate (epr)*, *epr* diperoleh berdasarkan:

1. Tingkat keuntungan rata-rata pada industri sejenis;
1. Pertumbuhan ekonomi;
2. Dihitung dari *rpr* yang berlaku di bank yang bersangkutan.

Sebagian besar praktik pembiayaan murabahah pada perbankan syariah masih menerapkan model pembayaran secara angsuran. Angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

1. Metode Margin Keuntungan Menurun
Margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah semakin menurun.
2. Metode Keuntungan Rata-rata
Margin keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah setiap bulan.
3. Metode Keuntungan Flat
Margin keuntungan flat ialah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya. Walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.
4. Metode Keuntungan Anuitas
Metode keuntungan anuitas ialah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas merupakan suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap.

Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

Margin keuntungan hanya bisa dihitung apabila terdapat komponen-komponen yang melengkapi, yaitu:

1. Jenis perhitungan margin keuntungan.
3. Plafon pembiayaan sesuai jenis.
4. Jangka waktu pembiayaan.
5. Tingkat margin keuntungan pembiayaan.
6. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan).

3. Metode Penelitian

3.1 *Grounded Theory*

Penelitian kualitatif dengan metode *grounded theory* ini menggunakan sumber data primer dan sekunder. Data primer didapat dari tabel angsuran yang didapatkan dari Bank Syariah X kantor cabang Kepanjen. Sedangkan untuk sumber-sumber sekunder didapatkan dari literatur kepustakaan seperti buku, jurnal, surat kabar, internet, dan sumber kepustakaan lain yang mendukung penelitian ini.

3.2 Prosedur Pengumpulan Data

Riset kualitatif dengan metode *grounded theory* menggunakan si peneliti sendiri sebagai instrumen pengumpulan datanya. Pada tahap ini dilakukan aktivitas definisi pertanyaan riset dan definisi dari konstruk apriori. Secara rasional diadakan upaya memfokuskan masalah serta membatasi variasi yang tidak relevan serta mempertajam validitas eksternal. Pengumpulan data diarahkan oleh sampling teoritis, yang berarti bahwa sampel ini didasarkan pada konstruksi teoritis yang relevan. Banyak percobaan dalam tahap awal, menggunakan metode sampling terbuka untuk mengidentifikasi (Budiasih, 2014).

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka metode yang dapat digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini ialah:

3.2.1 Observasi

Observasi pada obyek penelitian ini akan dilakukan secara langsung dengan terjun ke lapangan untuk melakukan pengamatan langsung akan praktik penetapan harga (*pricing*) murabahah di perbankan syariah serta melakukan pencatatan pola perilaku subjek dan objek penelitian secara detail.

3.2.2`Studi Dokumenter

Dalam metode *grounded theory* ini, semua data yang didapatkan dan berhubungan dengan permasalahan yang diangkat oleh peneliti dalam kasus ini adalah *pricing* murabahah yang dapat dijadikan sebagai sumber data penelitian sehingga dapat membantu dalam proses menghasilkan alternatif model perhitungan *pricing* murabahah di perbankan syariah. Studi

dokumenter dalam penelitian ini meliputi wawancara informal, buku-buku, materi perkuliahan, artikel, serta jurnal-jurnal yang relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3.3 Analisis Data

Analisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara, dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan kepada orang lain. Adapun untuk meningkatkan pemahaman tersebut analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna atau *meaning* (Budiasih, 2014).

3.3.1 Tahap Analisis

Tahap analisis data dalam metode *grounded theory* ini dilakukan dalam bentuk pengodean, yang merupakan proses penguraian data, pembuatan konsep dan penyusunan kembali dengan cara yang baru. Pengodean dalam *grounded theory* menghasilkan kerangka analisis. Integrasi teoritis akan merakit kerangka ini menjadi kerangka kerja. Jadi, pengodean lebih dari sekedar permulaan; Ini membentuk kerangka analitik untuk membangun sebuah analisa (Cathy, 2006), pengodean dalam penelitian ini terdapat dua fase utama:

1. *An initial phase involving naming each word, line, or segment of data followed by.* Fase awal meliputi pemberian nama setiap kata, baris, atau bagian data yang berkaitan.
2. *A focused, selective phase that uses the most significant or frequent initial codes to sort, synthesize, integrate, and organize large amounts of data.* Memfokuskan, fase selektif yang menggunakan nama kode yang paling signifikan atau yang paling sering digunakan untuk menyortir, menyatukan, mengintegrasikan, dan mengatur sebagian besar data.

Budiasih (2014) mengatakan bahwa metode riset *grounded theory* menekankan pada validitas data melalui verifikasi dan menggunakan *coding* sebagai alat utama dari pengolahan data. Ada beberapa cara untuk melakukan pengodean, yaitu:

a. Pengodean Terbuka

Pengodean terbuka terdiri atas beberapa langkah, yaitu:

1. Melakukan pelabelan fenomena, yaitu pemberian nama terhadap benda dan kejadian yang diperoleh melalui pengamatan atau wawancara.
2. Menemukan dan pemberian nama kategori menggunakan istilah yang dipakai oleh subjek yang diteliti.
3. Menyusun kategori berdasarkan pada sifat dan ukurannya. Sifat kategori berdasarkan pada karakteristik atau atribut suatu kategori, sedangkan ukuran kategori berarti posisi dari sifat kategori tersebut.

b. Pengodean Terporos

Pengodean terporos merupakan sekumpulan prosedur penempatan data kembali dengan cara-cara baru dengan membuat hubungan antar kategori.

c. Pengodean Terpilih

Sedangkan pengodean terpilih dilakukan dengan beberapa tahapan yaitu:

1. Mengulang kembali susunan data ke dalam pokok pikiran.
2. Mengidentifikasi data dengan menuliskan inti dari data yang ada.
3. Menyimpulkan dan memberikan kode pada kategori inti yang merupakan inti masalah yang mencakup semua data atau fenomena yang ada.
4. Menentukan pilihan kategori inti yang merupakan penemuan tema pokok dari riset tersebut. Pengodean terpilih dilakukan setelah menemukan variabel inti atau apa yang dianggap sebagai inti tentatif. Inti tentatif menjelaskan perilaku para peneliti dalam menyelesaikan perhatian utamanya. Inti tentatif tidak pernah salah, tapi dapat menghasilkan lebih atau kurang sesuai dengan data.

Tahap analisis data ini merupakan sebuah cara untuk mempertajam analisa dalam melakukan pengodean, maka dalam prosesnya diperlukan adanya analisis proses dengan maksud untuk menghidupkan data melalui penggambaran dan menghubungkan tindakan atau interaksi untuk mengetahui tahapan dan rangkaian data yang digunakan. Menghubungkan tindakan atau interaksi ini bertujuan untuk mengetahui urutan waktu atau kronologi suatu peristiwa, tetapi yang lebih penting adalah untuk menemukan hubungan antara sebab dan akibatnya. Singkatnya, dalam menggunakan metode *grounded theory* ini kita dapat berasumsi bahwa terdapat teori yang tersembunyi dalam data yang diperoleh dan kewajiban peneliti untuk menemukannya.

3.3.2 Tahap Pengambilan Simpulan

Tahap pengambilan simpulan dalam penelitian ini tidak didasarkan pada generalisasinya, tetapi lebih kepada spesifikasinya. Riset *grounded theory* dimaksudkan untuk membuat spesifikasi-spesifikasi terhadap:

1. Kondisi yang menjadi sebab terjadinya suatu fenomena
 Dalam kasus penelitian ini yang menjadi penyebab sebuah permasalahan penelitian ialah perhitungan *pricing* murabahah yang masih *benchmark* kepada perhitungan suku bunga konvensional yang sebenarnya tidak diperkenankan oleh syariat Islam. Dari hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memperoleh data secara spesifik mengenai aplikasi proses penetapan harga (*pricing*) pembiayaan murabahah di perbankan syariah dan menghasilkan sebuah solusi alternatif perhitungan *pricing* pembiayaan murabahah dengan tanpa menggunakan metode *benchmark* pada perhitungan suku bunga bank konvensional.
2. Tindakan atau interaksi yang merupakan respons terhadap kondisi suatu fenomena
 Tindakan atau interaksi yang merupakan respons terhadap proses *pricing* murabahah yang masih *benchmark* kepada suku bunga konvensional. Tindakan ini dapat berupa aplikasi di lapangan, kritis terhadap model *pricing*, serta alternatif-alternatif model *pricing* murabahah yang non ribawi.
3. Konsekuensi-konsekuensi yang timbul dari tindakan suatu fenomena
 Merupakan konsekuensi yang akan dihadapi sebagai penyebab dari beberapa tindakan yang merupakan respons dari praktik *pricing* murabahah pada perbankan syariah.

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Paparan Data

Dalam melayani pembiayaan murabahah khusus otomotif, Bank Syariah X bekerja sama dengan lembaga *finance* konvensional Y dengan uang muka sebesar 20% dari harga barang yang dikehendaki. Untuk pembiayaan otomotif saat ini, ditetapkan margin *equivalen rate* atau persentase bunga setara dengan bank konvensional sebesar 4,6% per tahun atau 0,3833% per bulan (informan).

Untuk pembiayaan otomotif, Bank Syariah X hanya melayani pembiayaan murabahah dengan jangka waktu maksimal 5 tahun (60 bulan). Sebagai sampel atau contoh, berikut adalah data sebagian tabel pembiayaan yang tertera untuk pembiayaan otomotif dengan jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun atau 60 bulan dengan margin anuitas sebesar 12,5%.

Tabel 3 Tabel Angsuran Murabahah Bank Syariah X

Pembiayaan (Rp)	Angsuran Per Bulan (Rp)				
	1 Tahun	2 Tahun	3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun
	12 Bulan	24 Bulan	36 Bulan	48 Bulan	60 Bulan
50.000.000	4.454.143	2.365.365	1.672.681	1.329.000	1.124.897
100.000.000	8.908.286	4.730.731	3.345.363	2.658.000	2.249.794
150.000.000	13.362.429	7.096.096	5.018.044	3.987.000	3.374.691
200.000.000	17.816.573	9.462.462	6.690.725	5.316.000	4.499.588
250.000.000	22.270.716	11.826.827	8.363.406	6.645.000	5.624.485
300.000.000	26.724.859	14.192.192	10.036.088	7.974.000	6.749.381
350.000.000	31.179.002	16.557.558	11.708.769	9.303.000	7.874.278
400.000.000	35.533.145	18.922.923	13.381.450	10.632.000	8.999.175
450.000.000	40.087.288	21.288.289	15.054.132	11.961.000	10.124.072
500.000.000	44.541.431	23.653.654	16.726.813	13.289.999	11.248.969

Dari data tersebut dapat dipahami bahwa Bank Syariah X hanya menerima pengajuan pembiayaan otomotif dengan nominal minimal sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Bila nasabah menyetujui dan terjadi transaksi jual beli dengan pembayaran angsuran, maka kewajiban nasabah membayar adalah sejumlah uang yang sudah tertera pada tabel di atas sesuai dengan jangka waktu yang telah disanggupi oleh nasabah dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak antara bank syariah dan nasabah pembiayaan.

4.1.1 Perhitungan Angsuran Pembayaran Pembiayaan Murabahah Bank Syariah X

Tabel yang merupakan sumber data utama pada penelitian ini tidak menerangkan tentang perhitungan angsuran secara rinci di setiap nominal pembiayaan. Dari sudut pandang akuntansi (Widodo, 2017), struktur *pricing* pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga beli asal} + \text{Margin (keuntungan)}$$

Atau

$$\text{Harga jual} = \text{Harga perolehan (kos + biaya pengadaan)} + \text{keuntungan tetap}$$

Dari tabel angsuran di atas maka dapat diuraikan perincian angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah X pada nominal pembiayaan tertentu. Berikut ini adalah perincian perhitungan pada nominal pembiayaan Rp50.000.000,00 dalam jangka waktu 1 tahun dengan margin anuitas sebesar 12,5% per tahun. Dengan menggunakan rumus anuitas, maka dari data tersebut dapat diketahui angsuran pokok sebagai berikut:

a. Rumus angsuran per bulan =

$$P \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{12})^n}}$$

b. Pokok pembiayaan (P) = Rp50.000.000,00

c. Margin MRA (i) = 12,5% (per tahun)

d. Jangka waktu (n) = 1 tahun (12 bulan)

e. Angsuran per bulan =

$$P \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{i}{12})^n}}$$

$$=$$

$$50.000.000 \times \frac{12,5\%}{12} \times \frac{1}{1 - \frac{1}{(1 + \frac{12,5\%}{12})^{12}}}$$

$$= \text{Rp}4.454.143,00 / \text{bulan}$$

Tabel 4 Detail Angsuran Pembiayaan MRA Bank Syariah X

Bulan	Angsuran Margin	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Saldo
0				50.000.000,00
1	520.833,00	3.933.310,00	4.454.143,00	46.066.690,00
2	479.861,00	3.974.282,00	4.454.143,00	42.092.408,00
3	438.463,00	4.015.681,00	4.454.143,00	38.076.728,00
4	396.633,00	4.057.511,00	4.454.143,00	34.019.217,00
5	354.367,00	4.099.776,00	4.454.143,00	29.919.441,00
6	311.661,00	4.142.482,00	4.454.143,00	25.776.959,00
7	268.510,00	4.185.633,00	4.454.143,00	21.591.326,00
8	224.910,00	4.229.233,00	4.454.143,00	17.362.092,00
9	180.855,00	4.273.288,00	4.454.143,00	13.088.804,00
10	136.342,00	4.317.801,00	4.454.143,00	8.771.003,00
11	91.365,00	4.362.779,00	4.454.143,00	4.408.224,00
12	45.919,00	4.408.224,00	4.454.143,00	0
Σ	3.449.718,00	50.000.000,00	53.449.718,00	-

Dengan menggunakan rumus bunga anuitas yang biasanya digunakan oleh sistem perhitungan konvensional, maka nominal besar angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah dengan pembiayaan Rp 50.000.000,00 dan jangka waktu 1 tahun memiliki hasil yang sama dengan tabel angsuran Bank Syariah X yang telah didapatkan yaitu sebesar Rp4.454.143,00.

4.1.2 Model *Pricing* Murabahah Bank Syariah X

Dalam sub bab sebelumnya telah diketahui cara perhitungan asal dari nominal yang tertera dalam tabel angsuran pembiayaan murabahah bank syariah X. Dalam perhitungannya, dapat dipahami bahwa Bank Syariah X melakukan perhitungan setelah harga perolehan barang dikurangi dengan uang muka sebesar 20% dari harga barang dan kemudian hasil pengurangan tersebut dikalikan dengan persentase margin (keuntungan) yang ditetapkan oleh Bank dan dikalikan oleh jangka waktu pembiayaan yang disepakati. Jadi, penetapan harga MRA pada Bank Syariah X adalah sebagai berikut:

$$(\text{Harga perolehan bank Syariah X} - \text{selfin (uang muka) 20\%}) \times \text{persentase margin MRA} \times \text{Jangka waktu pembiayaan}$$

4.2 Analisis Data

Perhitungan penetapan *pricing* murabahah pada Bank Syariah X yang menggunakan metode keuntungan (margin) anuitas di mana margin keuntungan yang diperoleh dengan menggunakan suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap (Karim, 2014). Dalam tabel akan terlihat secara jelas di mana pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun pada setiap bulannya.

Tabel 5 Detail Angsuran Pembiayaan MRA Bank Syariah X Jangka Waktu 1 Tahun

Bulan	Angsuran Margin	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Saldo
0				50.000.000,00
1	520.833,00	3.933.310,00	4.454.143,00	46.066.690,00
2	479.861,00	3.974.282,00	4.454.143,00	42.092.408,00
3	438.463,00	4.015.681,00	4.454.143,00	38.076.728,00
4	396.633,00	4.057.511,00	4.454.143,00	34.019.217,00
5	354.367,00	4.099.776,00	4.454.143,00	29.919.441,00
6	311.661,00	4.142.482,00	4.454.143,00	25.776.959,00
7	268.510,00	4.185.633,00	4.454.143,00	21.591.326,00
8	224.910,00	4.229.233,00	4.454.143,00	17.362.092,00
9	180.855,00	4.273.288,00	4.454.143,00	13.088.804,00
10	136.342,00	4.317.801,00	4.454.143,00	8.771.003,00
11	91.365,00	4.362.779,00	4.454.143,00	4.408.224,00
12	45.919,00	4.408.224,00	4.454.143,00	0
Σ	3.449.718,00	50.000.000,00	53.449.718,00	-

Berdasarkan pada pengamatan tabel tersebut, khususnya pada kolom 2 yaitu kolom angsuran margin yang telah dihitung, tampak secara jelas bahwa margin dikenakan berkali kali sejak pada awal periode pertama pembayaran sampai dengan akhir periode dengan jangka waktu pembiayaan yakni bulan ke-12 dengan pola semakin menurun setiap bulannya. Analisis perhitungan data pada tabel di atas adalah sebagai berikut:

1. Pada bulan pertama besar marginnya adalah sebesar Rp520.833,00 yang didapatkan dari perkalian = Pokok pinjaman x (12,5% / 12) = Rp50.000.000,00 x (12,5%/12).
2. Pada bulan kedua besar marginnya adalah Rp479.861,00 yang berasal dari = Sisa Pinjaman x (12,5%/12) = Rp46.066.690,00 x (12,5%/12).

3. Pada bulan selanjutnya adalah bulan ketiga besar marginnya adalah Rp438.463,00 yang berasal dari = Sisa Pinjaman x $(12,5\%/12)$ = Rp42.092.408,00 x $(12,5\%/12)$.
4. Pada bulan ke empat besar margin yang harus dibayarkan nasabah adalah sebesar Rp396.633,00 yang dihitung dari Sisa Pinjaman x $(12,5\%/12)$ = Rp38.076.728,00 x $(12,5\%/12)$.
5. Pada bulan kelima sampai dengan akhir periode pembiayaan yakni bulan ke-12 memiliki cara perhitungan yang sama.

Dengan menggunakan metode perhitungan keuntungan anuitas, pada tabel di atas tertera besaran margin murabahah yang didapatkan oleh Bank Syariah X yakni sebesar Rp3.449.718,00 dalam periode pembiayaan jangka waktu satu tahun. Bagaimana dengan jangka waktu dua tahun dengan jumlah pembiayaan yang sama?

Tabel 6 Detail Angsuran Pembiayaan MRA Bank Syariah X Jangka Waktu 2 Tahun

Bulan	Angsuran Margin	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Saldo
0				50.000.000,00
1	520.833,33	1.844.532,08	2.365.365,41	48.155.467,92
2	501.619,46	1.863.745,95	2.365.365,41	46.291.721,97
3	482.205,44	1.883.159,97	2.365.365,41	44.408.561,99
4	462.589,19	1.902.776,22	2.365.365,41	42.505.785,77
5	442.768,60	1.922.596,81	2.365.365,41	40.583.188,96
6	422.741,55	1.942.623,86	2.365.365,41	38.640.565,10
7	402.505,89	1.962.859,53	2.365.365,41	36.677.705,57
8	382.059,43	1.983.305,98	2.365.365,41	34.694.399,59
9	361.400,00	2.003.965,42	2.365.365,41	32.690.434,18
10	340.525,36	2.024.840,06	2.365.365,41	30.665.594,12
11	319.433,27	2.045.932,14	2.365.365,41	28.619.661,98
12	298.121,48	2.067.243,93	2.365.365,41	26.552.418,05
13	276.587,69	2.088.777,72	2.365.365,41	24.463.640,33
14	254.829,59	2.110.535,83	2.365.365,41	22.353.104,50
15	232.844,84	2.132.520,57	2.365.365,41	20.220.583,93
16	210.631,08	2.154.734,33	2.365.365,41	18.065.849,60
17	188.185,93	2.177.179,48	2.365.365,41	15.888.670,12
18	165.506,98	2.199.858,43	2.365.365,41	13.688.811,69
19	142.591,79	2.222.773,62	2.365.365,41	11.466.038,07
20	119.437,90	2.245.927,52	2.365.365,41	9.220.110,55
21	96.042,82	2.269.322,59	2.365.365,41	6.950.787,96
22	72.404,04	2.292.961,37	2.365.365,41	4.657.826,59
23	48.519,03	2.316.846,38	2.365.365,41	2.340.980,20
24	24.385,21	2.340.980,20	2.365.365,41	0,00
Σ	6.768.770	50.000.000	56.768.770	-

Tabel angsuran untuk pembiayaan murabahah dengan jangka waktu 2 tahun pada Bank Syariah X menunjukkan nominal keuntungan sebesar Rp6.768.770,00. Nominal tersebut berbeda dengan jumlah pembiayaan yang sama yakni Rp50.000.000,00 dalam jangka waktu 1 tahun sebesar Rp3.449.718,00. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan margin pembiayaan murabahah yang dipengaruhi oleh jangka waktu pembayaran. Semakin singkat jangka waktu pembayaran maka semakin kecil margin yang dikenakan kepada nasabah, begitu pula sebaliknya semakin lama jangka waktu pembiayaan yang disanggupi oleh nasabah maka semakin besar keuntungan yang akan diambil oleh Bank Syariah X.

Perbedaan margin atau keuntungan murabahah menurut jangka waktu pembiayaan pada Bank Syariah X secara otomatis akan mengakibatkan perbedaan harga jual murabahah di setiap tahunnya. Dengan pembiayaan Rp50.000.000 maka akan memiliki harga jual sebagai berikut:

Tabel 7 Harga Jual Murabahah menurut Jangka Waktu Pembiayaan Rp50.000.000,00

Jangka Waktu (Tahun)	Margin	Harga Jual Murabahah
1	Rp3.449.718,00	Rp53.449.718,00
2	Rp6.768.770,00	Rp56.768.770,00
3	Rp10.216.526,04	Rp60.216.526,04
4	Rp13.791.997,34	Rp63.791.997,34
5	Rp17.493.814,68	Rp67.493.814,68

Data nominal margin dalam tabel tersebut menunjukkan perbedaan jumlah nominal harga jual murabahah sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Perbedaan margin menurut jangka waktu pembiayaan ini kurang sesuai bila didasarkan pada standar syariah AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance Institution*) di mana harga jual murabahah adalah penjumlahan harga beli asal ditambah dengan biaya-biaya pengadaan komoditas yang meliputi transpor, bongkar muat, dan asuransi bila ada. Sedangkan besarnya margin keuntungan harus memiliki jumlah yang tetap (*fixed*).

Bila dianalisis lebih dalam, metode perhitungan margin anuitas pada Bank Syariah X tersebut memiliki kemiripan dengan metode perhitungan bunga pada bank konvensional. Bunga pada bank konvensional dihitung dari besaran hutang pokok atau sisa hutang pokok (kredit) yang masih ditanggung oleh nasabah pada setiap bulannya. Secara singkat berikut adalah simulasi perhitungan kredit pada situs simulasi perhitungan kredit anuitas (simulasikredit.com). Dengan plafon sebesar Rp 50.000.000,00 dan jangka waktu 1 tahun dengan bunga kredit sebesar 12,5% per tahun.

Jumlah Pinjaman :		Rp 50.000.000,00
Lama Pinjaman :		12 bulan (1 tahun)
Bunga per Tahun :		12,5 % / tahun (1,04 % / bulan)
Perhitungan Bunga :		Anuitas
Angsuran Anda		
Angsuran per Bulan :		Rp 4.454.143,14

Tabel Angsuran				
Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa pinjaman
0	0	0	0	Rp 50.000.000,00
1	Rp 520.833,33	Rp 3.933.309,80	Rp 4.454.143,14	Rp 46.066.690,20
2	Rp 479.861,36	Rp 3.974.281,78	Rp 4.454.143,14	Rp 42.092.408,42
3	Rp 438.462,59	Rp 4.015.680,55	Rp 4.454.143,14	Rp 38.076.727,87
4	Rp 396.632,58	Rp 4.057.510,55	Rp 4.454.143,14	Rp 34.019.217,32
5	Rp 354.366,85	Rp 4.099.776,29	Rp 4.454.143,14	Rp 29.919.441,03
6	Rp 311.660,84	Rp 4.142.482,29	Rp 4.454.143,14	Rp 25.776.958,74
7	Rp 268.509,99	Rp 4.185.633,15	Rp 4.454.143,14	Rp 21.591.325,59
8	Rp 224.909,64	Rp 4.229.233,49	Rp 4.454.143,14	Rp 17.362.092,09
9	Rp 180.855,13	Rp 4.273.288,01	Rp 4.454.143,14	Rp 13.088.804,08
10	Rp 136.341,71	Rp 4.317.801,43	Rp 4.454.143,14	Rp 8.771.002,66
11	Rp 91.364,61	Rp 4.362.778,52	Rp 4.454.143,14	Rp 4.408.224,13
12	Rp 45.919,00	Rp 4.408.224,13	Rp 4.454.143,14	Rp 0,00
Total	Rp 3.449.717,63	Rp 50.000.000,00	Rp 53.449.717,63	

Gambar 1 Simulasi Bunga Kredit Anuitas Tenor 12 Bulan

Hasil perhitungan dalam simulasi hitung kredit dengan menggunakan metode hitung anuitas secara konvensional tersebut di atas menunjukkan besaran nominal bunga yang dikenakan kepada kreditur sebesar Rp3.449.717,63 dan total angsuran yang harus dibayar adalah senilai Rp53.449.717,63. Nominal total bunga dan total angsuran tersebut memiliki nominal yang sama dengan nominal margin dan harga murabahah pada Bank Syariah X. Bagaimana dengan jangka waktu 2 tahun dengan jumlah plafon yang sama?

Dalam perhitungan bunga kredit, Bank Indonesia telah menentukan dan mensosialisasikan tentang banyaknya metode atau cara menghitung besarnya bunga kredit atau pinjaman pada bank konvensional yaitu metode flat, efektif, dan anuitas yang bisa diterapkan pada produk di perbankan konvensional. Namun apabila dianalisis lebih mendalam, penggunaan metode perhitungan yang *benchmark* pada perhitungan suku bunga konvensional baik flat, efektif, ataupun anuitas agaknya kurang tepat bila diterapkan dalam perhitungan margin murabahah pada perbankan syariah atau lembaga keuangan lainnya.

Dalam aplikasi pembiayaan murabahah memang diperbolehkan bagi nasabah untuk melakukan pembayaran secara tangguh atau kredit, namun proses perhitungan penetapan harga barang harus melalui perhitungan yang tepat. Sehingga tanpa bergantung pada jangka waktu, harga barang memiliki nilai nominal yang pasti dan tetap (*fixed*), terlepas nasabah akan membayar pada jangka waktu 1 tahun, 2 tahun, ataupun lebih.

Data Anda

Jumlah Pinjaman : Rp 50.000.000,00

Lama Pinjaman : 24 bulan
(2 tahun)

Bunga per Tahun : 12.5 % / tahun
(1.04 % / bulan)

Perhitungan Bunga : Anuitas

Angsuran Anda

Angsuran per Bulan : Rp 2.365.365,41

Tabel Angsuran

Bulan	Angsuran Bunga	Angsuran Pokok	Total Angsuran	Sisa pinjaman
0	0	0	0	Rp 50.000.000,00
1	Rp 520.833,33	Rp 1.844.532,08	Rp 2.365.365,41	Rp 48.155.467,92
2	Rp 501.619,46	Rp 1.863.745,95	Rp 2.365.365,41	Rp 46.291.721,97
3	Rp 482.205,44	Rp 1.883.159,97	Rp 2.365.365,41	Rp 44.408.561,99
4	Rp 462.589,19	Rp 1.902.776,22	Rp 2.365.365,41	Rp 42.505.785,77
5	Rp 442.768,60	Rp 1.922.596,81	Rp 2.365.365,41	Rp 40.583.188,96
6	Rp 422.741,55	Rp 1.942.623,86	Rp 2.365.365,41	Rp 38.640.565,10
7	Rp 402.505,89	Rp 1.962.859,53	Rp 2.365.365,41	Rp 36.677.705,57
8	Rp 382.059,43	Rp 1.983.305,98	Rp 2.365.365,41	Rp 34.694.399,59
9	Rp 361.400,00	Rp 2.003.965,42	Rp 2.365.365,41	Rp 32.690.434,18
10	Rp 340.525,36	Rp 2.024.840,06	Rp 2.365.365,41	Rp 30.665.594,12
11	Rp 319.433,27	Rp 2.045.932,14	Rp 2.365.365,41	Rp 28.619.661,98
12	Rp 298.121,48	Rp 2.067.243,93	Rp 2.365.365,41	Rp 26.552.418,05
13	Rp 276.587,69	Rp 2.088.777,72	Rp 2.365.365,41	Rp 24.463.640,33
14	Rp 254.829,59	Rp 2.110.535,83	Rp 2.365.365,41	Rp 22.353.104,50
15	Rp 232.844,84	Rp 2.132.520,57	Rp 2.365.365,41	Rp 20.220.583,93
16	Rp 210.631,08	Rp 2.154.734,33	Rp 2.365.365,41	Rp 18.065.849,60
17	Rp 188.185,93	Rp 2.177.179,48	Rp 2.365.365,41	Rp 15.888.670,12
18	Rp 165.506,98	Rp 2.199.858,43	Rp 2.365.365,41	Rp 13.688.811,69
19	Rp 142.591,79	Rp 2.222.773,62	Rp 2.365.365,41	Rp 11.466.038,07
20	Rp 119.437,90	Rp 2.245.927,52	Rp 2.365.365,41	Rp 9.220.110,55
21	Rp 96.042,82	Rp 2.269.322,59	Rp 2.365.365,41	Rp 6.950.787,96
22	Rp 72.404,04	Rp 2.292.961,37	Rp 2.365.365,41	Rp 4.657.826,59
23	Rp 48.519,03	Rp 2.316.846,38	Rp 2.365.365,41	Rp 2.340.980,20
24	Rp 24.385,21	Rp 2.340.980,20	Rp 2.365.365,41	Rp 0,00
Total	Rp 6.768.769,88	Rp 50.000.000,00	Rp 56.768.769,88	

Gambar 2 Simulasi Bunga Kredit anuitas Tenor 24 Bulan

4.3 Pembahasan

4.3.1 Analisis *Existing* Pembiayaan Murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia

Data yang diperoleh oleh peneliti adalah merupakan tabel angsuran pembiayaan yang telah dicantumkan pada Tabel 3. Setelah data dipaparkan sesuai dengan fakta dan informasi yang didapatkan di lapangan, maka data akan melalui dua analisis. Yang pertama adalah analisa bagaimana perhitungan margin dari salah satu nominal dengan masing-masing jangka waktu yang berbeda. Kemudian hasil data hasil perhitungan tersebut dibandingkan dengan hasil dari metode perhitungan secara konvensional.

Berdasar kepada hasil analisa pada poin sebelumnya dapat diketahui bahwa eksistensi praktik murabahah pada bank umum syariah memiliki keserupaan dengan kredit pada lembaga perbankan konvensional yang berbasis bunga dalam proses perhitungannya. Dari segi perhitungan dapat dikatakan menyerupai bunga pada bank konvensional dikarenakan:

1. Margin dihitung dari hutang pokok nasabah;

Margin atau keuntungan pembiayaan murabahah Bank Syariah X masih dihitung berdasarkan pokok hutang atau sisa hutang setiap bulan yang masih ditanggung oleh nasabah. Hal ini bertentangan dengan makna dasar murabahah yang merupakan aktivitas jual beli barang di mana keuntungan diambil sekali dan merupakan persentase keuntungan yang dikehendaki oleh penjual terhadap harga perolehan barang.

Dari hasil analisa perhitungan di poin sebelumnya sangat jelas tertera bagaimana margin dihitung setiap bulan sesuai dengan sisa hutang pokok yang dikalikan dengan besaran persentase bunga yang telah ditetapkan. Fakta tersebut jelas tidak sesuai dengan praktik jual beli yang sesuai dengan syariah.

2. Besaran nominal margin tergantung pada jangka waktu pembayaran.

Pada Tabel 4 dapat diambil kesimpulan bahwa praktik *pricing* atau penetapan harga jual murabahah di perbankan syariah masih berdasarkan jangka waktu pembiayaan. harga jual menunjukkan nominal yang berbeda-beda setiap tahunnya meskipun dengan jumlah pembiayaan yang sama. Semakin lama jangka waktu yang disepakati, maka semakin mahal harga jual yang ditetapkan dan ini menyerupai kredit konvensional.

Terdapat perbedaan pendapat tentang hukum perbedaan harga jual kredit di mana harga jual berdasarkan pada jangka waktu. Bank-bank Islam dan mereka yang mendukung penggunaan murabahah dalam perbankan Islam seperti Mohammed (1989), Saleh (1986), Tha'il (1988), International Association of Islamic Bank (IAIB), Syihata (1987), dan al-Mishri (1997) tidak menganggap kenaikan harga dalam kredit memiliki kemiripan dengan riba. Perbedaan adalah berdasarkan anggapan bahwa riba adalah sesuatu yang terjadi terutama pada hutang, yaitu tukar menukar uang dengan uang. Dalam suatu hutang, setiap bentuk kewajiban kontraktual untuk membayar suatu tambahan adalah riba, dengan menganggap bahwa tambahan seperti itu adalah sebagai ganti tenggang waktu pembayaran uang (Muhammad, 2016).

Muhammad (2016), karena terdapat kemiripan antara kenaikan harga pada murabahah dengan tambahan yang diberikan kepada kreditur sebagai imbalan perpanjangan waktu jatuh tempo

hutang, terdapat pendapat yang berusaha untuk menghindari setiap pengkaitan antara kenaikan harga dalam murabahah dengan tenggang waktu untuk pembayaran. Menurut Syihata, kenaikan itu bukan bukanlah karena tenggang waktu pembayaran.

Di pihak lain yakni Dewan Syariah Taamon Islamic Bank juga terus terang mengakui bahwa kenaikan itu karena waktu, tetapi mereka mengatakan bahwa hal tersebut diperbolehkan. Mengacu kepada pandangan Syafi'i mengenai bolehnya jual beli *al'ina*, dan kepada penafsirannya mengenai hadis "dua penjualan dalam satu penjualan", Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) menyimpulkan: "Kenaikan harga karena waktu adalah boleh dan sah." Lebih lanjut DSN-MUI menegaskan bahwa sah menurut syariah bahwa bagian harga dapat ditentukan berdasarkan waktu dalam suatu transaksi keuangan. Dan ini yang menjadi pandangan semua bank Islam yang menerapkan penetapan harga atau *pricing* murabahah dengan berdasar pada jangka waktu pembiayaan.

Masih dalam buku yang sama, dituliskan pula keputusan AAOIFI, dalam al-Ma'ayir al-Syar'iyah bahwa lembaga keuangan syariah tidak dilarang menggunakan metode yang dibolehkan secara *urf* dalam mengakui keuntungan murabahah sesuai dengan jangka waktu pembiayaan, antara lain metode pengakuan keuntungan murabahah berdasarkan persentase atas jumlah total harga atau pembiayaan dalam satu tahun, atau metode secara menurun, yaitu pengakuan keuntungan (murabahah) berdasarkan sisa pembayaran yang menjadi tanggung jawab nasabah sesuai dengan jadwal cicilan. Dalam kedua metode tersebut harus disebutkan total nominal harga jualnya dalam akad (Karim, 2014).

Namun, keberatan perhitungan nilai waktu dalam perhitungan margin murabahah disampaikan oleh salah satunya oleh Beebe Salam Sairally (2012) melalui tulisannya yang berjudul "Murabahah Financing: Some Conroversial Issues" yang dimuat dalam buku tulisan Sugeng Widodo tentang pembiayaan murabahah bahwa di antara keberatan paling utama pada murabahah adalah masalah adanya kompensasi karena nilai waktu. Dikatakan bahwa *mark-up* atau tambahan pada harga yang ditetapkan/dikenakan oleh bank saat menjual kembali secara kredit barang yang dipesan oleh nasabah, diperhitungkan dengan lamanya waktu pembayaran nasabah, sama saja dengan pengenaan bunga pada pinjaman di lembaga keuangan konvensional. alasannya adalah terletak pada fakta bahwa seperti dalam kasus transaksi pinjaman, *mark-up* dikenakan karena penangguhan pembayaran dan karena itu mempertimbangkan nilai waktu (Widodo, 2017).

4.3.2 Solusi Model *Pricing* Murabahah pada Bank Syariah

Setelah melakukan analisis *existing pricing* murabahah pada bank umum syariah pada sub bab sebelumnya, maka dapat dipahami bahwa metode perhitungan pengakuan margin atau keuntungan murabahah yang masih *benchmark* kepada perhitungan bunga konvensional tidaklah dibenarkan karena praktiknya sangat melenceng dari esensi murabahah yang merupakan kegiatan jual beli barang dan bukanlah kegiatan hutang piutang uang yang menghasilkan bunga seperti praktik kredit yang terdapat pada bank konvensional atau lembaga keuangan konvensional lainnya.

Pemahaman tentang perbedaan dasar antara margin atau keuntungan dengan bunga yang hukumnya riba hendaknya benar-benar dipahami sebelum melakukan penetapan metode *pricing* yang tepat untuk pembiayaan murabahah pada BUS/LKS sehingga hukum dasar transaksi

murabahah yang bersifat halal menjadi haram karena memaksakan metode perhitungan *pricing* yang *benchmarking* pada perhitungan bunga konvensional.

Tabel 8 Perbandingan Bunga dan Margin

Keterangan	Margin	Bunga/Riba
Pengertian	Surplus harga jual atas harga beli	Tambahan atas utang piutang
Alas Transaksi	Jual-beli (barang)	Jual beli (uang) dan tukar menukar
	Bai	Qardh dan tukar menukar
Frekuensi Pengambilan	Sekali	Berulang kali (objek uang)
Para pihak	Penjual - pembeli	Kreditur – debitur
Sifat	Tetap (<i>fixed</i>)	Berkembang (<i>growing</i>)
	Tambahan (<i>noun</i>)	Bertambah, tumbuh (<i>verb</i>)
	Statis	Dinamis
Pandangan Syara'	Halal	Haram
Dasar Perhitungan	Cost/harga beli/harga perolehan	<i>Principal</i> (pokok utang) di awal, dan saldo untuk imbalan selanjutnya

Setelah memahami konsep dasar perbandingan margin dengan bunga pada tabel tersebut, maka selanjutnya dapatlah disusun konstruksi *pricing* murabahah yang dikembangkan sesuai dengan prinsip dasar murabahah, yaitu:

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Harga beli asal} + \text{Margin (keuntungan)} \\ \text{Atau} \\ \text{Harga jual} &= \text{Harga perolehan (kos + biaya pengadaan)} + \text{keuntungan tetap} \end{aligned}$$

Sesuai pada teori dasar murabahah bahwa harga jual merupakan hasil dari perhitungan *cost* yang terdiri dari biaya perolehan barang dan biaya pengadaan ditambah dengan keuntungan yang bersifat tetap. Hasil penjumlahan beberapa komponen tersebut menghasilkan harga jual barang yang sifatnya tetap dan tidak berubah-ubah (*fixed*) menurut jangka waktu pembiayaan.

Mengambil contoh data yang diperoleh dari Bank Syariah X maka terlepas dari metode perhitungan konvensional, terdapat alternatif *pricing* murabahah yang tidak tergantung pada jangka waktu. Sebagai contoh nasabah A mengajukan pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor terhadap Bank Syariah X sebesar Rp50.000.000,00 yang akan dibayar cicilan setiap bulan selama 3 tahun. Misal FTV (*Financing to Value*) maksimal sebesar 80% dari pembiayaan keseluruhan, maka nasabah A harus menyediakan *selfin* atau dana sendiri sebesar 20% dari total pembiayaan yang diajukan. Selanjutnya, apabila disepakati oleh BUS/LKI dengan nasabah A bahwa margin selama masa pembiayaan (3 tahun) adalah 25% dari total pembiayaan maka jurnalnya adalah sebagai berikut:

1. Penerimaan uang jaminan (Hammish Jiddiyah/Security Deposit)
Menurut AAOIFI, Hammish Jiddiyah adalah jumlah uang yang disetorkan oleh nasabah sebagai jaminan atas komitmennya memesan barang.

Besaran dana sendiri dari nasabah A sesuai dengan ketentuan FTV adalah:

$$= 20\% \times \text{Rp}50.000.000,00$$

= Rp10.000.000,00

2. Pembelian sepeda motor oleh BUS/LKI

Sebelum pengiriman barang oleh Dealer, BUS/LKI membayar harga (beli) kendaraan bermotor sebesar Rp50.000.000,00.

3. Pencairan fasilitas pembiayaan murabahah

Setelah melalui berbagai proses serangkaian administratif, yuridis dan penutupan asuransi, maka tahapan selanjutnya adalah pencairan fasilitas pembiayaan murabahah dengan asumsi harga beli Rp50.000.000,00.

Sebelum dilakukan kalkulasi harga jual kendaraan bermotor, maka uang tanda jadi berubah fungsi menjadi uang muka yang langsung mengurangi harga jual. Bagi penjual atau bank merupakan pengurang harga jual atau piutang dan bagi nasabah A merupakan pengurang harga beli atau utang. Maka perhitungan harga jual adalah sebagai berikut:

Harga beli kendaraan	Rp 50.000.000
Margin = 25% x Rp50.000.000,00.....	Rp 12.500.000 +
Harga jual.....	Rp 62.500.000
Uang muka = 20% x Rp50.000.000,00.....	Rp 10.000.000 -
Piutang MRA.....	Rp 52.500.000

4. Pembayaran angsuran/cicilan per bulan secara proporsional

Besarnya angsuran per bulan:

Harga jual = Harga beli + Laba

Harga jual - Uang muka = (Harga beli - Uang muka) + laba

$$\frac{(\text{Harga jual} - \text{Uang muka})}{\text{Jangka waktu}} = \frac{(\text{Harga beli} - \text{Uang muka})}{\text{Jangka waktu}} + \frac{\text{laba}}{\text{J.w}}$$

$$\frac{(\text{Rp } 62,5 \text{ jt} - \text{Rp } 10 \text{ jt})}{36 \text{ bulan}} = \frac{(\text{Rp } 50 \text{ jt} - \text{Rp } 10 \text{ jt})}{36 \text{ bulan}} + \frac{\text{Rp } 12,5 \text{ jt}}{36 \text{ bulan}}$$

$$\frac{\text{Rp } 52,5 \text{ jt}}{36 \text{ bulan}} = \frac{\text{Rp } 40 \text{ jt}}{36 \text{ bulan}} + \frac{\text{Rp } 12,5 \text{ jt}}{36 \text{ bulan}}$$

$$\text{Rp } 1.458.333 = \text{Rp } 1.111.111 + \text{Rp } 347.222$$

Keterangan:

Rp 1.458.333 merupakan cicilan bulanan selama 36 bulan jangka waktu pembiayaan

Rp 1.111.111 merupakan angsuran pokok bulanan

Rp 347.222 merupakan angsuran margin bulanan

5. Tabel Angsuran

Tabel 9 Angsuran Proporsional

Bulan	Angsuran (Rp)		
	Total	Pokok	Margin
1	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
2	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
3	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
-	-	-	-
-	-	-	-
33	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
34	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
35	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
36	Rp1.458.333,00	Rp1.111.111,00	Rp347.222,00
Total	Rp52.500.000,00	Rp40.000.000,00	Rp12.500.000,00

6. Pembayaran Angsuran Variatif

Istilah pembayaran angsuran variatif adalah istilah untuk nasabah yang hanya bisa membayar sekedarnya. Sebagai contoh nasabah hanya bisa membayar sebesar Rp1.000.000,00, maka distribusinya pada angsuran pokok dan margin adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Harga jual} &= \text{Harga beli} + \text{margin} \\
 \text{Harga jual} - \text{Uang muka} &= (\text{Harga beli} - \text{Uang muka}) + \text{Margin} \\
 (\text{Rp } 62,5 \text{ jt} - \text{Rp } 10 \text{ jt}) &= (\text{Rp } 50 \text{ jt} - \text{Rp } 10 \text{ jt}) + \text{Rp } 12,5 \text{ jt} \\
 \text{Rp } 52,5 \text{ jt} &= \text{Rp } 40 \text{ jt} + \text{Rp } 12,5 \text{ jt}
 \end{aligned}$$

Atas dasar perhitungan tersebut, maka:

$$\begin{aligned}
 \text{Rp } 1.000.000 \\
 \text{Angsuran pokok} &= (40/52,5) \times \text{Rp } 1.000.000 \\
 &= \text{Rp } 761.905,00 \\
 \text{Angsuran margin} &= (12,5/52,5) \times \text{Rp } 1.000.000 \\
 &= \text{Rp } 238.095,00
 \end{aligned}$$

Cara tersebut di atas menunjukkan selama jangka waktu pembiayaan besarnya angsuran dibayar secara proporsional pada setiap bulannya, maka guna mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah, berikut adalah alternatif pembayaran yang lain, yaitu meningkat atau menurun. Cara pembayaran meningkat berarti bahwa setiap bulannya dari awal sampai akhir periode pembiayaan, jumlah cicilan selalu bertambah. Demikian pula bila cicilan menurun yang berarti setiap bulannya dari awal sampai akhir periode pembiayaan jumlah cicilan semakin menurun.

7. Angsuran meningkat

a. Meningkat setiap bulan

Jangka waktu pembiayaan adalah selama 3 tahun atau 36 bulan. Perhitungan angsuran meningkat artinya sejak dari bulan pertama, kedua, ketiga, hingga bulan terakhir yaitu bulan ke 36, jumlah rupiahnya semakin bertambah banyak.

Cara I perhitungannya adalah:

$$= 1 + 2 + 3 + \dots + 36$$

Cara II perhitungannya adalah dengan menggunakan rumus:

$$\begin{aligned} D_n &= \frac{1}{2} n (a + S_n) \\ &= \frac{1}{2} (36) (1 + 36) \\ &= 18 (37) \\ &= 666 \end{aligned}$$

Angsuran bulan 1 adalah:

$$\begin{aligned} \text{Total} &= (1/666) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} = \text{Rp}78.828,86 \\ \text{Pokok} &= (1/666) \times \text{Rp } 40 \text{ jt} = \text{Rp}60.060,08 \\ \text{Margin} &= (1/666) \times \text{Rp } 12,5 \text{ jt} = \text{Rp}18.768,77 \end{aligned}$$

Angsuran bulan 2 adalah:

$$\begin{aligned} \text{Total} &= (2/666) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} = \text{Rp}157.657,66 \\ \text{Pokok} &= (2/666) \times \text{Rp } 40 \text{ jt} = \text{Rp}120.120,12 \\ \text{Margin} &= (2/666) \times \text{Rp } 12,5 \text{ jt} = \text{Rp}37.537,54 \end{aligned}$$

Dan seterusnya sampai pada angsuran ke 36.

Tabel 10 Angsuran Meningkat Bulanan

Bulan		Angsuran (Rp)		
		Total	Pokok	Margin
1	1/666	78.829	60.060	18.769
2	2/666	157.658	120.120	37.538
3	3/666	236.486	180.180	56.306
4	4/666	315.315	240.240	75.075
5	5/666	394.144	300.300	93.844
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
31	31/666	2.443.694	1.861.862	581.832
32	32/666	2.522.523	1.921.922	600.601
33	33/666	2.601.351	1.981.982	619.369
34	34/666	2.680.180	2.042.042	638.138
35	35/666	2.759.009	2.102.102	656.907
36	36/666	2.837.838	2.162.162	675.676
666	Total	52.500.000	40.000.000	12.500.000

b. Meningkat setiap tahunnya

Pada cara ini, meningkatnya adalah setiap tahun, misalkan demikian:

Jangka waktu 3 tahun, tahun ke 1, ke 2, dan ke 3

$$\text{Total} = 1 + 2 + 3 = 6$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 1 besarnya angsuran} &= (1/6) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} &= \text{Rp}8.750.000,18 \\ \text{Tahun 2 besarnya angsuran} &= (2/6) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} &= \text{Rp } 17.499.999,9 \\ \text{Tahun 3 besarnya angsuran} &= (3/6) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} &= \text{Rp}26.250.000,0 \end{aligned}$$

Jadi total angsuran selama 3 tahun adalah = Rp52.500.000,00

Selanjutnya pada masing-masing tahun dibagi dengan 12 bulan:

Tahun 1 besarnya angsuran = Rp8.750.000,18: 12 = Rp729.166,68
 Tahun 2 besarnya angsuran = Rp 17.499.999,9: 12 = Rp1458.333,32
 Tahun 3 besarnya angsuran = Rp26.250.000: 12 = Rp218.750,00

Tabel 11 Angsuran Meningkat Tahunan

Tahun		Angsuran (Rp)		
		Total	Pokok	Margin
1	1/6	8.750.000,18	6.666.667	2.083.333
2	2/6	17.499.999,9	13.333.333	4.166.667
3	3/6	26.250.000	20.000.000	6.250.000
6	Total	52.500.000	40.000.000	12.500.000

Tabel 12 Angsuran Meningkat Tahunan (Bulanannya)

Tahun		Angsuran (Rp)		
		Total	Pokok	Margin
1	1/6	8.750.000,18	6.666.667	2.083.333
	1 s/d 12	729.166,68	555.555,58	173.611,08
		729.166,68	555.555,58	173.611,08
		729.166,68	555.555,58	173.611,08
2	2/6	17.499.999,9	13.333.333	4.166.667
	2 s/d 12	1.458.333,32	1.111.111,08	347.222,25
		1.458.333,32	1.111.111,08	347.222,25
		1.458.333,32	1.111.111,08	347.222,25
3	3/6	26.250.000	20.000.000	6.250.000
	3 s/d 12	2.187.500	1.666.666,67	520.833,33
		2.187.500	1.666.666,67	520.833,33
		2.187.500	1.666.666,67	520.833,33
6	Total	52.500.000	40.000.000	12.500.000

8. Angsuran menurun
 a. Menurun setiap bulannya

Tabel 13 Angsuran Menurun Bulanan

Bulan		Angsuran (Rp)		
		Total	Pokok	Margin
1	36/666	2.837.838	2.162.162	675.676
2	35/666	2.759.009	2.102.102	656.907
3	34/666	2.680.180	2.042.042	638.138
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
35	2/666	157.658	120.120	37.538
36	1/666	78.829	60.060	18.769
666	Total	52.500.000	40.000.000	12.500.000

b. Menurun setiap tahunnya

Pada cara ini, menurunnya adalah setiap tahun, misalkan demikian:

$$\text{Total} = 1 + 2 + 3 = 6$$

$$\begin{aligned}\text{Tahun 1 besarnya angsuran} &= (3/6) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} \\ &= \text{Rp} 26.250.000\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Tahun 2 besarnya angsuran} &= (2/6) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} \\ &= \text{Rp} 17.499.999,9\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Tahun 3 besarnya angsuran} &= (1/6) \times \text{Rp } 52,5 \text{ jt} \\ &= \text{Rp} 8.750.000,18\end{aligned}$$

Jadi total angsuran selama 3 tahun adalah = Rp52.500.000,00

Selanjutnya pada masing-masing tahun dibagi dengan 12 bulan:

$$\begin{aligned}\text{Tahun 1 besarnya angsuran} &= \text{Rp} 26.250.000 : 12 \\ &= \text{Rp} 218.750,00\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Tahun 2 besarnya angsuran} &= \text{Rp } 17.499.999,9 : 12 \\ &= \text{Rp} 1458.333,32\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Tahun 3 besarnya angsuran} &= \text{Rp} 8.750.000,18 : 12 \\ &= \text{Rp} 729.166,68\end{aligned}$$

Tabel 14 Angsuran Menurun Tahunan

Tahun		Angsuran (Rp)		
		Total	Pokok	Margin
1	3/6	26.250.000	20.000.000	6.250.000
2	2/6	17.499.999,9	13.333.333	4.166.667
3	1/6	8.750.000,18	6.666.667	2.083.333
6	Total	52.500.000	40.000.000	12.500.000

Tabel 15 Angsuran Menurun Tahunan (Bulanannya)

	Angsuran (Rp)		
	Total	Pokok	Margin
3/6	26.250.000	20.000.000	6.250.000
1 s/d 12	2.187.500	1.666.666,67	520.833,33
	2.187.500	1.666.666,67	520.833,33
	2.187.500	1.666.666,67	520.833,33
2/6	17.499.999,9	13.333.333	4.166.667
2 s/d 12	1.458.333,32	1.111.111,08	347.222,25
	1.458.333,32	1.111.111,08	347.222,25
	1.458.333,32	1.111.111,08	347.222,25
1/6	8.750.000,18	6.666.667	2.083.333
3 s/d 12	729.166,68	555.555,58	173.611,08
	729.166,68	555.555,58	173.611,08
	729.166,68	555.555,58	173.611,08
Total	52.500.000	40.000.000	12.500.000

Cara pembayaran angsuran bulanan secara proporsional, meningkat, dan menurun dapat mencegah adanya pembiayaan bermasalah (*NPF-Non Performing Financing*). Pembiayaan proporsional dalam konteks pembelian kendaraan bermotor seperti contoh sebelumnya dikenakan kepada pegawai lama yang gaji setiap bulannya sudah memadai. Biasanya kalangan perbankan mengambil porsi tertentu dari gaji pegawai yang bersangkutan (*individual*) atau ditambah dengan pasangannya (suami/istri) misal sebesar 40% dari total gaji mereka, sedangkan 60% disisakan untuk kehidupan sehari-hari.

Cara angsuran meningkat dari jumlah cicilan rendah ke cicilan yang kian membesar bisa diperuntukkan kepada pegawai yang masih relatif baru di mana gaji yang bersangkutan setiap tahunnya diasumsikan meningkat.

Adapun cara menurun, dapat diperuntukkan ke pembiayaan alat transportasi umum, angkutan desa, bis wisata, truk, dan lain sebagainya. hal ini dikarenakan biasanya kendaraan umum seperti bis wisata yang masih baru, penggunaannya sangat maksimal sehingga menghasilkan pendapatan yang banyak. Pada saat demikian, dapat dikenakan beban angsuran yang banyak di awal. seiring dengan berjalan waktu, moda transportasi alat angkut tersebut penggunaannya kian menurun sehingga tidak dapat bersaing dengan kendaraan yang masih baru. Sehingga bila dikenakan beban proporsional, maka kemungkinan besar akan terjadi *NPF*.

5. Simpulan dan Rekomendasi

Berdasarkan analisis *Existing Pricing* Murabahah Pada Bank Umum Syariah dan solusi Model *Pricing* Murabahah yang ditawarkan dari penelitian ini. Maka implikasi praktis bagi pemerintah, memberikan alternatif baru dalam perhitungan *pricing* murabahah di Perbankan Syariah dan memberikan masukan pada pemerintah untuk menetapkan secara rinci regulasi perhitungan *pricing* pembiayaan murabahah tanpa *benchmark* pada perhitungan suku bunga bank konvensional. Bagi praktisi perbankan syariah, memberikan kontribusi alternatif baru model perhitungan *pricing* murabahah pada Bank Syariah yang tidak lagi *benchmark* pada perhitungan suku bunga konvensional, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kinerja perbankan Syariah tanpa "Riba". Sedangkan bagi masyarakat, dapat memberikan pengetahuan serta pemahaman tentang konsep perhitungan *pricing* pembiayaan murabahah di perbankan Syariah yang dihitung tanpa merujuk kepada perhitungan bunga konvensional. Pada akhir penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam memanfaatkan perbankan syariah sebagai lembaga pengelola keuangan yang benar-benar syariah. Sebagai implikasi akademis, riset mendatang diharapkan dapat menjadi sarana memperoleh pengetahuan tentang Ekonomi Syariah bagi peneliti selanjutnya yang tertarik meneliti tentang Ekonomi Syariah dan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti bidang yang sama dengan variabel penelitian yang berbeda.

Daftar Pustaka

- AAOIFI (2015). *AAOIFI Shari'ah Standart*, Manama: King Fahd National Library Cataloging -in-Publication Data.
- Ahmed, Habib. 2015. Islamic Banking and Shari'ah Compliance: A Product Development Perspective. *Journal of Islamic Finance*, Vol. 3. (2): 15-29.
- Ahroum, R., Touri, O. dan Achchab, B. (2017). *Murabaha and Musyarakah Moutanaquissah Pricing: An interest-free approach* (Online), <https://www.researchgate.net/publication/319099809>. (diakses tanggal 27 Desember 2020).
- Amir, Vaisal dkk. (2015). A Criticism of Anuitties in Murabaha Transaction: Alowing Riba Through Fatwa? (A Case Study of Sharia Bankig in Indonesia), *Journal Kuala Lumpur International Business, Economic, and Law Convergence* 6, Vol. 1: 19-27.
- Ayu, I Gusti Nyoman Budiasih (2014). Metode Grounded Teori dalam Riset Kualitatif. *Jurnal Ilmiah Akuntan idan Bisnis*, Vol 9 (1): 19-27.
- Charmaz, Cathy (2006). *Constructing Grounded Theory: A Practical Guide Through Qualitative Analysis*. London: SAGE Publication.
- Hakim, Cecep Maskanul (2011). *Belajar Mudah Ekonomi Islam: Catatan Kritis terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*, Tangerang: Shuhuf Media Insani.
- Ifham, Ahmad (2015). *Buku Pintar Ekonomi Islam*. Depok: Herya Media.
- Karim, Adiwarman A. (2014). *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan – Edisi Kelima*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP-AMP YKPN.
- Muhammad (2016). *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press..
- Perbankan Syariah dan Kelembagaannya. Dalam [Http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx](http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx) (Diakses 10 Desember 2019).
- Raco, J. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif: Jenis, Karakteristik ,dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Grasindo.
- Rahmawaty, Anita (2007). Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Islam La_Riba* vol. I, (2): 187-203.
- Sangadji, Etta Mamang (2010). *Metodologi Penelitian – Pendekatan Praktis dalam Penelitian*, Yogyakarta: Penerbit Andi.

Strauss, Anselm L. and Corbin (1990). Basics of Qualitative Research. Dalam I Gusti Ayu Nyoman Budiasih. 2014. Metode Grounded Teori dalam Riset Kualitatif. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Bisnis*, Vol 9 (1): 19-27.

Usmani, Taqi Muhammad (2000). *An Intronduction To Islamic Finance*. Pakistan: Idaratul Ma'arif.

Widodo, Sugeng (2017). *Pembiayaan Murabahah: esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan, & Solusi*, Yogyakarta: UII Press.

[www.kbbi.web.id: https://kbbi.web.id/implementasi](https://kbbi.web.id/implementasi), diakses pada 12 Juli 2019.

www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx, diakses pada tanggal 09 Januari 2020

www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Oktober-2017/SPS%20Oktober%202017.pdf, diakses pada tanggal 09 Januari 2020

www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Oktober-2017/SPS%20Oktober%202017.pdf, diakses pada tanggal 11 Januari 2019

www.simulasikredit.com/simulasi_bunga_anuitas.php pada tanggal 1 Juli 2019